

Årsredovisning

för

Brf Nordan 10

769609-4783

Räkenskapsåret

2017

Styrelsen för Brf Nordan 10, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen

Föreningens fastighet Nordan 10 byggdes 1950 och har värdeår 1950. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1614 kvm varav 1235 kvm utgör lägenhetsyta och 379 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 917 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.

Fastigheten

Föreningens fastighet Nordan 10 byggdes 1950 och har värdeår 1950. Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1614 kvm varav 1235 kvm utgör lägenhetsyta och 379 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 917 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Trygg Hansa.

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av Byggnadsfirman Stig Lindgren.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Målning av trapphus.
- Byte belysning i trapphus.
- Byte av elcentral.
- Indragning av fiberanslutning.

Byggnades tekniska status

<i>Genomförd åtgärd</i>	<i>År</i>
Nytt soprum	2014
Nya maskiner tvättstuga	2014
Byte av fönster till 3-glas	2015
Byte fasad och balkong	2015
Asbestsanering	2015
Rekonditionering och injustering av värmesystem	2015
Indragning av fiber till fastighet	2016
Byte av elcentral	2016
Byte av belysning i trapphus	2016

Medlemsinformation

Fastigheten består av 19 st medlemslägenheter varav 2 st har överlåtits under året. Antal medlemmar var vid årets början 26 st och vid årets slut 28 st.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

Verksamhet	Yta	Kontraktets löptid
Flatcat AB	207 kvm	2018-03-3
WMP Balkong AB	125 kvm	2021-03-31
Löwenadler Måleri & Bygg AB	8 kvm	2019-06-30
Alkacir Hakan	16 kvm	2018-12-31
Övernattningslägenhet	23 kvm	outhyrd

Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Martin Forstner	Ordförande
André Delén	Kassör
Anton Estam	Sekreterare/Ledamot
Joakim Riiki	Ledamot
Emil Strömber	Ledamot
Obaidur Rahman	Ledamot
Jacek Obral	Suppleant

Revisor har varit Baker Tilly Mapema.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 9 juni. I tur att avgå vid nästa ordinarie föreningsstämma är Anton Estam.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 6 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelsen har utbetalats med 14 000 kr under året.

Ekonomi

Taxeringsvärdet för fastigheten är 26 934 000 kr varav 12 950 000 kr avser mark.
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 23 600 000 kr samt lokaler 3 334 000 kr.

Årsavgifterna har under året höjts med 2% från 2017-10-01.

Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1315 kr per bostadslägenhet under 2017, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	1 228 511	1 215 782	1 138 002	1 068 064
Resultat efter finansiella poster	19 444	-111 923	-4 177 651	-123 713
Soliditet (%)	59	59	59	69
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	369	372	406	395
Lån/kvm bostadsrättsyta	11 470	11 640	13 832	10 974
Elkostnad/kvm totalyta	25	21	22	22
Värmekostnad/kvm totalyta	112	122	113	117
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	21	20	21
Avsättn. till underhållsfond/kvm tot	26	26	27	27

Nettoomsättning - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%) - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomsättning.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgift	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	25 274 999	85 526	128 580	-4 432 906	-111 923	20 944 276
Reservering yttre fond			41 952	-41 952		0
Disposition av föregående års resultat:				-111 923	111 923	0
Årets resultat					-19 444	-19 444
Belopp vid årets utgång	25 274 999	85 526	170 532	-4 586 781	-19 444	20 924 832

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-4 544 829
avsättning fond yttre underhåll	-41 952
årets förlust	-19 444
	-4 606 225

behandlas så att i ny räkning överföres	-4 606 225
	-4 606 225

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 228 510	1 215 782
Summa rörelseintäkter		1 228 510	1 215 782
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	2	-621 215	-672 762
Övriga externa kostnader	3	-55 976	-82 726
Arvoden och personalkostnader	4	-24 500	-24 398
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-236 035	-236 033
Summa rörelsekostnader		-937 726	-1 015 919
Rörelseresultat		290 784	199 863
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-310 228	-311 786
Resultat efter finansiella poster		-19 444	-111 923
Resultat före skatt		-19 444	-111 923
Årets resultat		-19 444	-111 923

Balansräkning

Not

2017-12-31

2016-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	34 828 152	35 032 304
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	57 566	69 300
Inventarier, verktyg och installationer	7	141 039	161 188
Summa materiella anläggningstillgångar		35 026 757	35 262 792

Summa anläggningstillgångar

35 026 757

35 262 792

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar		13 275	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	29 926	39 604
Summa kortfristiga fordringar		43 201	39 604

Kassa och bank

Kassa och bank		405 203	329 313
Summa omsättningstillgångar		448 404	368 917

SUMMA TILLGÅNGAR

35 475 161

35 631 709

Balansräkning	Not	2017-12-31	2016-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		25 360 525	25 360 525
Fond för yttre underhåll		170 532	128 580
Summa bundet eget kapital		25 531 057	25 489 105
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-4 586 781	-4 432 907
Årets resultat		-19 444	-111 923
Summa fritt eget kapital		-4 606 225	-4 544 830
Summa eget kapital		20 924 832	20 944 275
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	13 955 000	14 165 000
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del övriga skulder till kreditinstitut		210 000	210 000
Leverantörsskulder		37 901	50 956
Skatteskulder		124 883	121 314
Övriga skulder		39 824	15 169
Förutbetalda avgifter och hyror		134 624	73 704
Upplupna kostnader	11	48 097	51 291
Summa kortfristiga skulder		595 329	522 434
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		35 475 161	35 631 709

Kassaflödesanalys

	Not	2017-01-01 -2017-12-31	2016-01-01 -2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-19 444	-111 923
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		236 035	236 033
Betald skatt		3 569	4 153
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		220 160	128 263
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		0	620
Förändring av kortfristiga fordringar		9 678	-11 848
Förändring av leverantörsskulder		-13 055	-205 697
Förändring av kortfristiga skulder		69 107	25 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten		285 890	-62 755
Finansieringsverksamheten			
Förändring lån		-210 000	290 000
Årets kassaflöde		75 890	227 245
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		329 313	102 068
Likvida medel vid årets slut		405 203	329 313

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	100 år
Soprum	20 år
Maskiner	10 - 7 år
Fönster	40 år
Installationer	10 år

Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2017	2016
Årsavgifter bostäder	456 201	459 732
Hysesintäkter bostäder	303 118	245 557
Hysesintäkter lokaler	16 500	79 200
Hysesintäkter lokaler, moms	426 079	403 188
Hysesintäkter förråd	8 000	0
Hysesintäkt bredband	3 540	2 950
Pantförskrivningsavgift	896	1 774
Överlåtelseavgift	1 120	4 432
Andrahandsuthyrning	11 672	460
Övriga fakturerade kostnader	1 320	1 440
Öres- och kronutjämning	66	63
Övriga rörelseintäkter	0	16 987
	1 228 512	1 215 783

Not 2 Fastighetskostnader

	2017	2016
Fastighetsskötsel grundavtal	45 711	71 116
Fastighetsskötsel extradeb	0	3 097
Rengöring/sanering	510	765
Serviceavtal	1 541	5 867
Hiss serviceavtal	1 514	2 981
Hysesrätt	695	503
Tvättstuga	6 082	979
Trapphus	77 458	87 924
Källarutrymme	0	1 736
Dörrar och lås	3 496	2 900
VA	9 220	6 991
Värme	0	33 944
Ventilation	3 640	0
El	42 266	0
Kabel-tv/bredband/porttele	0	15 996
Hissar	7 658	3 486
Gård	897	3 854
Elavgifter	40 776	34 327
Uppvärmning	180 751	196 545
Vatten	32 334	33 759
Sophämtning	26 519	28 112
Grovsopor	5 224	5 177
Fastighetsförsäkring	34 971	34 392
Bredband	36 368	35 804
Fastighetsskatt	33 340	33 340
Kommunal fastighetsavgift	30 245	29 164
	621 216	672 759

Not 3 Övriga externa kostnader

	2017	2016
Förbrukningsinventarier	0	4 687
Förbrukningsmaterial	2 449	874
Hemsida	946	371
Administration, kontorsmaterie	0	2 646
Revisionsarvode extern revisor	12 000	10 875
Arvode ekonomisk förvaltn.	36 445	40 709
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 279	5 148
Konsultarvoden	0	2 155
Bankkostnader	2 673	15 262
Trivselkostnader	184	0
	55 976	82 727

Not 4 Arvoden och personalkostnader

	2017	2016
Styrelsearvode	20 000	20 000
Sociala avgifter	4 500	4 398
	24 500	24 398

Not 5 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	35 714 433	35 714 433
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	35 714 433	35 714 433
Ingående avskrivningar	-682 130	-477 980
Årets avskrivningar	-204 150	-204 150
Utgående ackumulerade avskrivningar	-886 280	-682 130
Utgående redovisat värde	34 828 153	35 032 303
Taxeringsvärden byggnader	13 984 000	13 984 000
Taxeringsvärden mark	12 950 000	12 950 000
	26 934 000	26 934 000
Bokfört värde byggnader	18 078 233	18 282 383
Bokfört värde mark	16 749 920	16 749 920
	34 828 153	35 032 303

Not 6 Maskiner och andra tekniska anläggningar

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	99 138	99 138
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	99 138	99 138
Ingående avskrivningar	-29 838	-18 104
Årets avskrivningar	-11 734	-11 734
Utgående ackumulerade avskrivningar	-41 572	-29 838
Utgående redovisat värde	57 566	69 300

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Ingående anskaffningsvärden	201 486	201 486
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	201 486	201 486
Ingående avskrivningar	-40 298	-20 149
Årets avskrivningar	-20 149	-20 149
Utgående ackumulerade avskrivningar	-60 447	-40 298
Utgående redovisat värde	141 039	161 188

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetald försäkring	18 158	16 813
Förutbetalt bredband	3 031	12 123
Förutbetald ekonomisk förvaltning	8 738	10 669
	29 927	39 605

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2017-12-31	Lånebelopp 2016-12-31
SEB	1,54	2018-08-28	3 135 000	3 135 000
SEB	3,54	2018-06-28	2 895 000	3 080 000
SEB	1,69	2020-04-28	2 300 000	2 300 000
SEB	1,33	3 månader	1 175 000	1 200 000
SEB	2,12	2020-07-28	4 660 000	4 660 000
Kortfristig del av långfristid skuld			-210 000	-210 000
			13 955 000	14 165 000

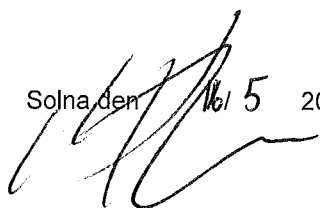
Not 10 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckning	14 508 000	14 508 000
	14 508 000	14 508 000

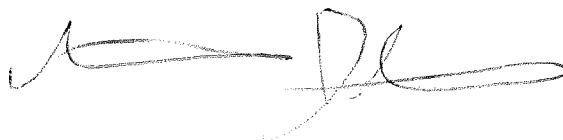
Not 11 Upplupna kostnader

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupet revisorsarvode	8 158	11 000
Upplupen kostnad el	2 229	2 507
Upplupen kostnad fastighetsskötsel	0	6 250
Upplupen kostnad värme	26 351	26 238
Upplupna räntekostnader	5 256	5 295
Upplupen kostnad styrelsearvode	6 000	0
Upplupen arbetsgivaravgift	102	0
	48 096	51 290

Solna, den 16/5 2018



Martin Forstner
Ordförande



André Delén
Kassör



Anton Estam
Sekreterare/Ledamot



Joakim Riiki
Ledamot



Emil Strömberg
Ledamot



Obaidur Rahman
Ledamot

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2018

Baker Tilly Mapema
Godkänd revisor